

Habitação e Ordenamento do Território

15 de março de 2017

Teresa Sá Marques

Diagnóstico habitacional

Quatro questões essenciais:

- I. Analisar como as mudanças na dimensão populacional e nas estruturas familiares podem alterar a procura de habitação no futuro;
- II. Compreender o comportamento do mercado de habitação própria e de arrendamento, tendo em consideração o maior ou menor ajustamento entre a oferta e a procura e os impactos da crise económico-financeira;
- III. Refletir sobre o acesso à habitação das populações mais vulneráveis em termos sociais, das populações que não conseguem aceder ao mercado e sobre as características da oferta pública existente;
- IV. Entender a relação entre as políticas de habitação e as políticas de ordenamento do território, fazendo um balanço das últimas décadas e tentando entender quais os problemas que ainda persistem.

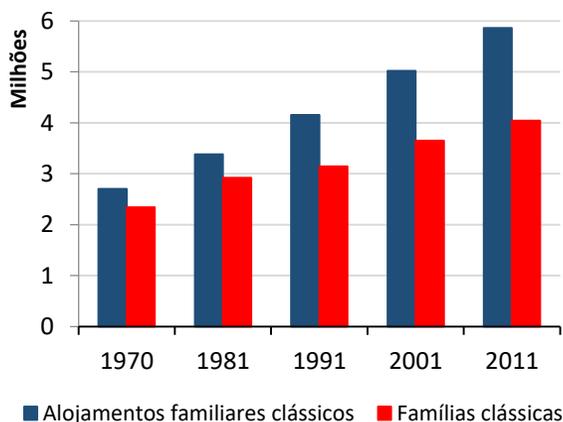
Uma demografia em alteração com implicações no mercado habitacional

De um défice de habitações para um excedente habitacional

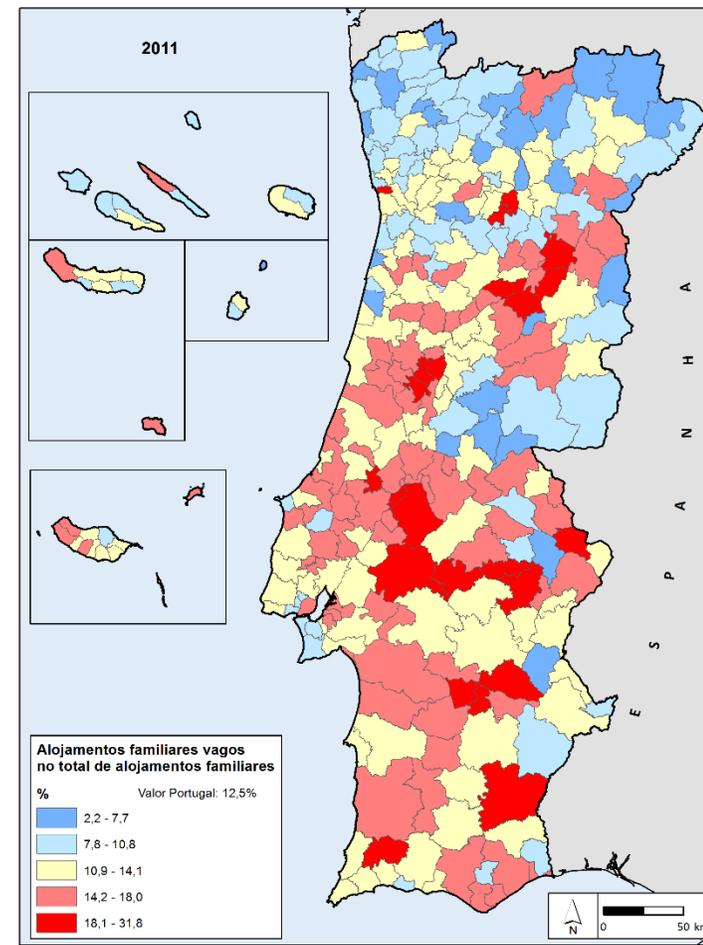
Nas últimas décadas, a **dinâmica habitacional ultrapassou a evolução do número de famílias**. Entre 2001 e 2011 a população residente aumentou 2% (mais 200 mil habitantes), as famílias clássicas 11% (mais 393 mil famílias) e os **alojamentos familiares clássicos aumentaram 16%** (mais 840 mil fogos).

Em 2011, existiam mais **35% de fogos devolutos do que em 2001**. A sua geografia tem significados muito diferentes: nos contextos urbanos, os fogos devolutos refletem o grande número de fogos construídos para o mercado; nos contextos rurais evidenciam as dinâmicas de despovoamento que se traduzem no número de fogos desocupados.

Evolução dos alojamentos familiares clássicos e das famílias clássicas (1970-2011)



Alojamentos devolutos (2011)



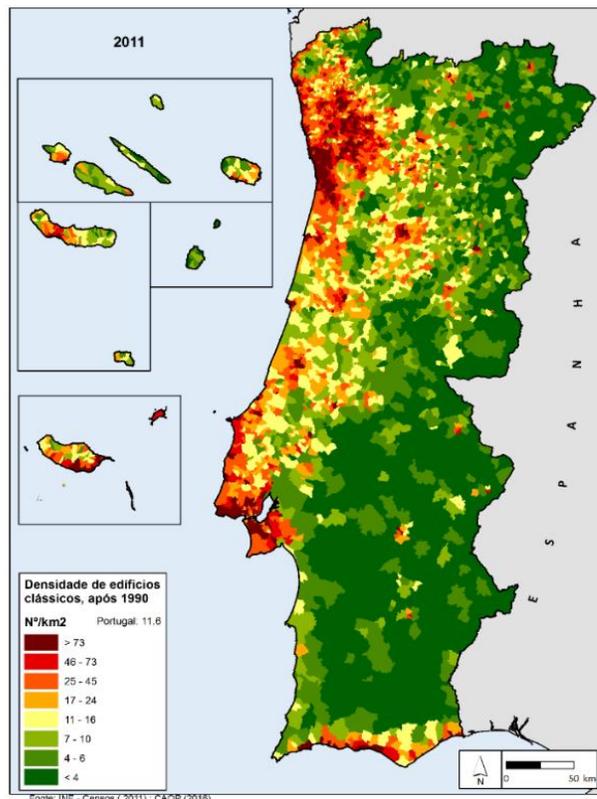
Fonte: INE - Censos (2011); CAOP (2016)

Fonte dos dados: INE, Recenseamento da População e Habitação.

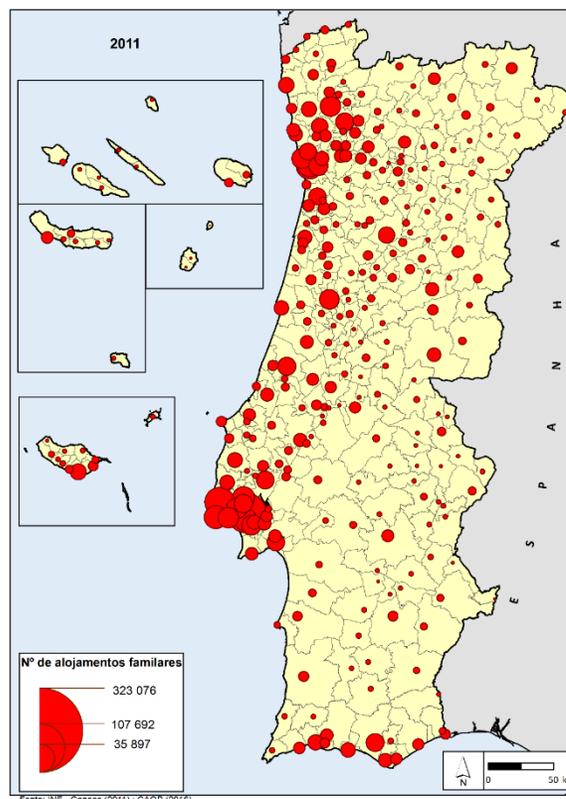
O mercado de habitação: a dinâmica da habitação própria

A dinâmica construtiva privilegiou particularmente os contextos metropolitanos e urbanos e alguns concelhos do litoral, e dirigiu-se predominantemente para a **construção nova do mercado de aquisição de casa própria**. Em 1981, 56,6% dos alojamentos eram ocupados pelo proprietário, mas em 2001 atingiram os 75,7% (em 2011, 73,2%).

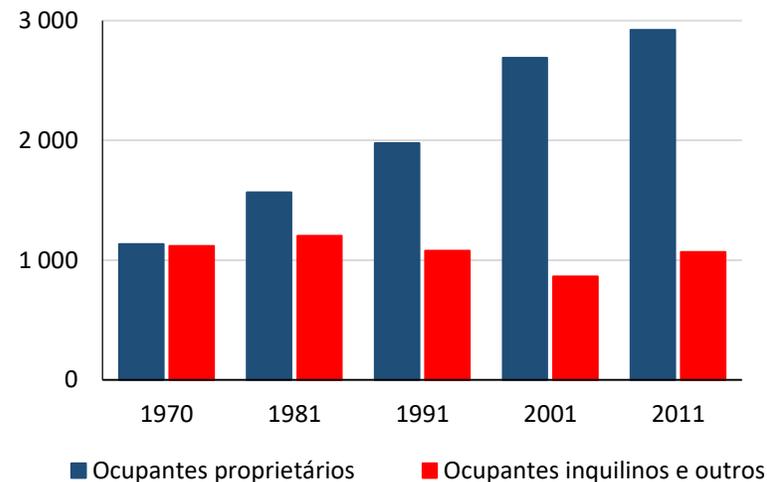
Densidade de edifícios construídos após 1990



Alojamentos familiares clássicos (2011)



Alojamentos familiares (em milhares) segundo o tipo de ocupante (1970-2011)

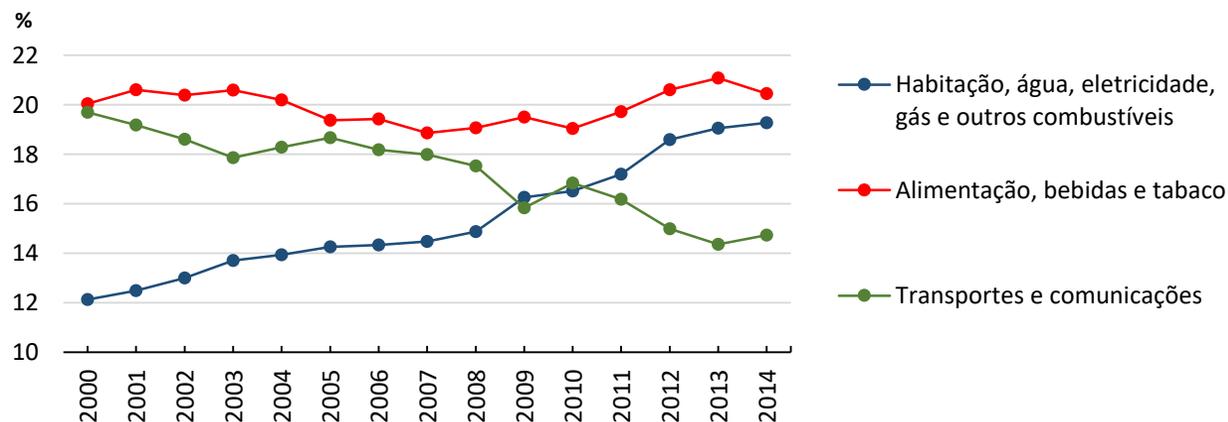


Fonte dos dados: INE, Recenseamento da População e Habitação.

O mercado de habitação: os encargos com a habitação própria

- A facilidade de acesso ao crédito bancário desencadeou uma **trajetória de endividamento das famílias portuguesas**. Em 2011, 43% dos proprietários tinham encargos na compra de habitação, num **valor médio mensal de 395€**, tendo este valor aumentado cerca de 36%, em relação a 2001.
- As despesas das famílias relacionadas com a habitação passaram de 12,1% em 2000, para 19,3% em 2014. **À medida que aumentou a produção e a oferta de habitações, estas foram ficando cada vez mais caras**, ao contrário do que seria expectável.
- A grande exposição dos proprietários aos créditos bancários e à variação das taxas de juro, aliados à retração do crescimento económico e, conseqüentemente, do rendimento disponível das famílias, levaram à **estagnação do mercado de compra e venda de habitação**.

Despesas das famílias para 3 tipos de bens e serviços (%), relativamente ao total de despesas anuais (2000-2014).

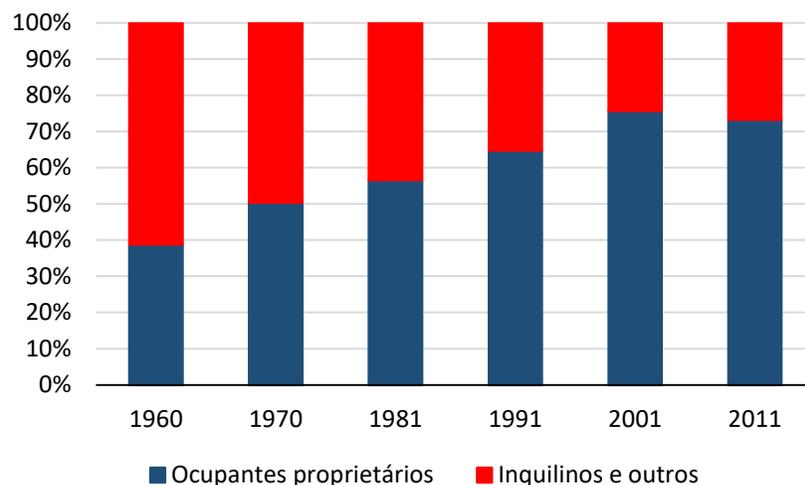


Fonte dos dados: PORDATA; INE, Contas Nacionais Anuais (Base 2011).

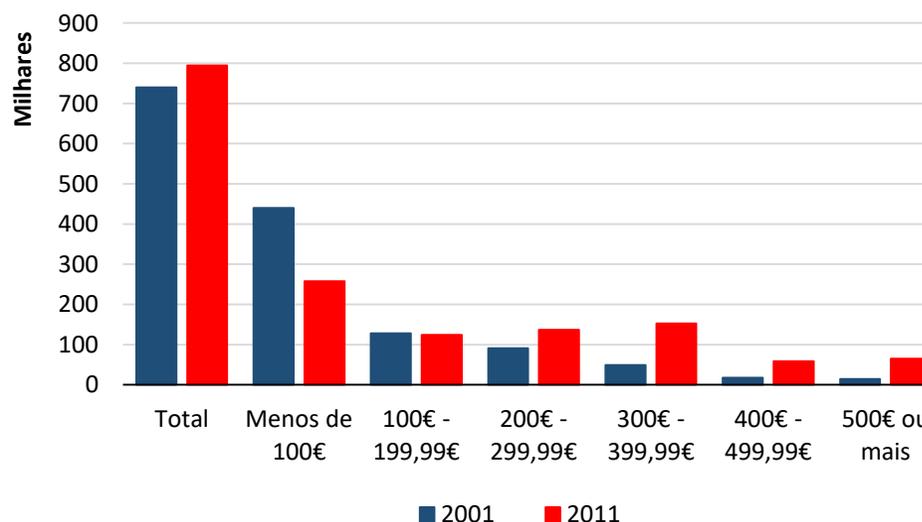
O mercado de habitação: a dinâmica do arrendamento

- O mercado de arrendamento é quase inexistente, tendo-se mantido praticamente estático entre 1970 e 2011.
- Face aos fortes investimentos em habitação própria, o mercado de arrendamento não conseguiu ser suficientemente atrativo, sobretudo pelo elevado valor das rendas, comparativamente com o valor das prestações da hipoteca bancária. Entre os dois últimos momentos censitários o valor médio das rendas sofreu um significativo aumento (+91%), o que evidencia que o mercado de arrendamento tenha uma fraca expressão no território nacional.

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por tipo de ocupantes (1960-2011)



Escalões de renda dos alojamentos familiares clássicos arrendados (2011 e 2011)



Fonte dos dados: INE, Recenseamento da População e Habitação.

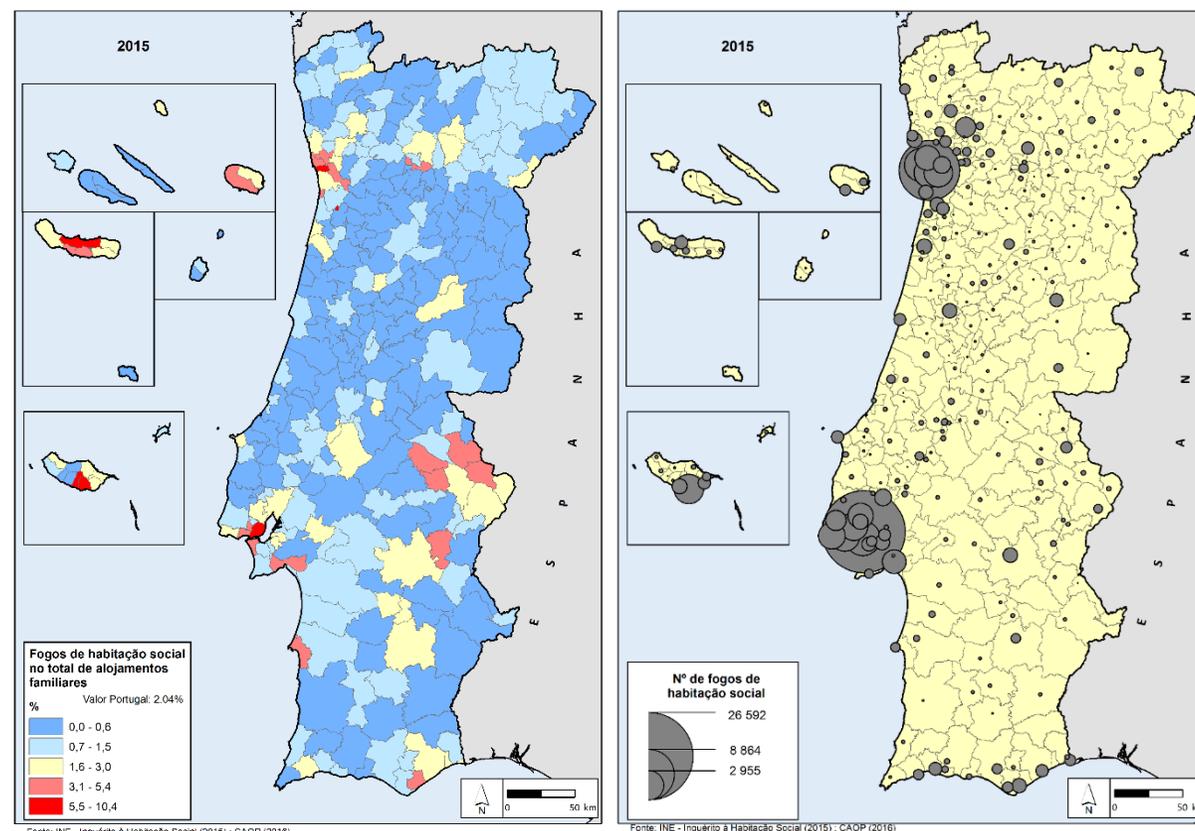


Uma oferta de habitação pública insuficiente

De forma a colmatar as maiores carências de habitação e contribuir para o combate à exclusão social, **a política pública optou pela atribuição de alojamentos sociais**. Entre 1985 e 2005 foram construídos cerca de 61 mil fogos de habitação social, uma média de 4 mil fogos por ano.

- **Entre 2001 e 2011 o número de alojamentos sociais aumentou 7,8%**. Em 2012, em plena crise económica e social foram registados 25,6 mil novos pedidos de habitação, principalmente na AML.
- **A oferta de habitação pública também estagnou em plena crise económica**. Entre 2012 e 2015, verificou-se que o número de fogos de habitação social manteve-se praticamente inalterado. Simultaneamente, a oferta de habitação social no plano urbanístico originou verdadeiros guetos sociais, **grandes concentrações geográficas de habitação pública nas áreas urbanas**.

Fogos de habitação social (2015)



Fonte dos dados: INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social (2015).

As políticas de habitação e o ordenamento do território nas últimas décadas

Nos últimos vinte anos, as políticas de habitação não foram articuladas com as políticas de ordenamento do território:

- A dinâmica construtiva dos últimos decénios contribuiu para que Portugal possua atualmente um **parque habitacional relativamente recente com as infraestruturas básicas** (eletricidade, água e saneamento), contribuindo para melhorar as condições de habitabilidade;
- O **mercado imobiliário dominou as opções estratégicas de desenvolvimento urbano** com consequências em matéria da desqualificação das periferias residenciais. Além disso, os centros antigos foram abandonados e degradaram-se fisicamente e funcionalmente, enquanto **a política pública de habitação social contribuiu para a criação de guetos sociais nas áreas urbanas.**

As políticas de habitação e o ordenamento do território nas últimas décadas

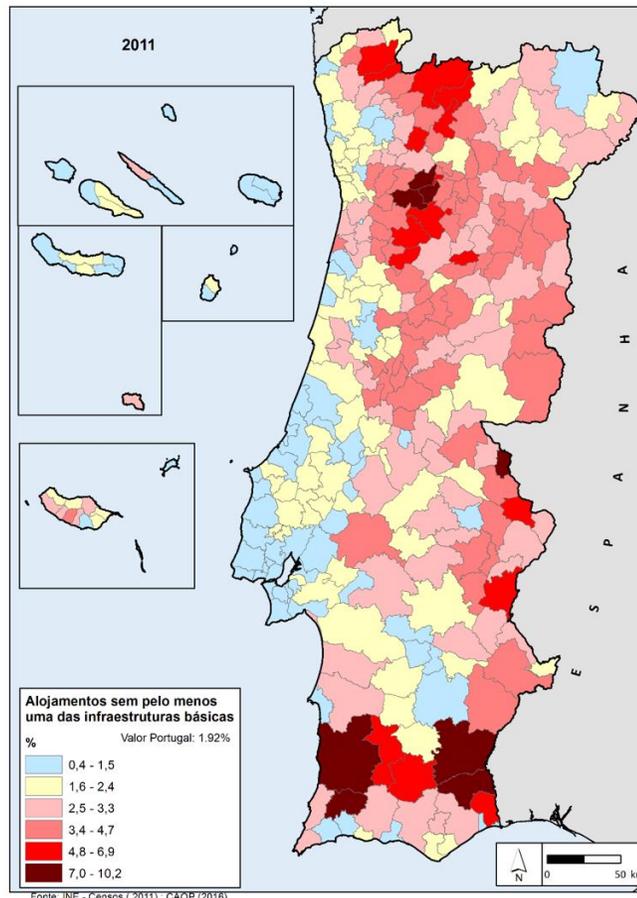
Melhorias nas condições de habitabilidade

O largo período de investimentos continuados na expansão do parque habitacional implicou grandes melhorias nas condições de habitabilidade em Portugal, permitindo em larga medida resolver as principais carências, sobretudo ao nível da precariedade do edificado em termos de infraestruturção básicas – água canalizada, esgotos, instalações sanitárias e instalações de duche e banho.

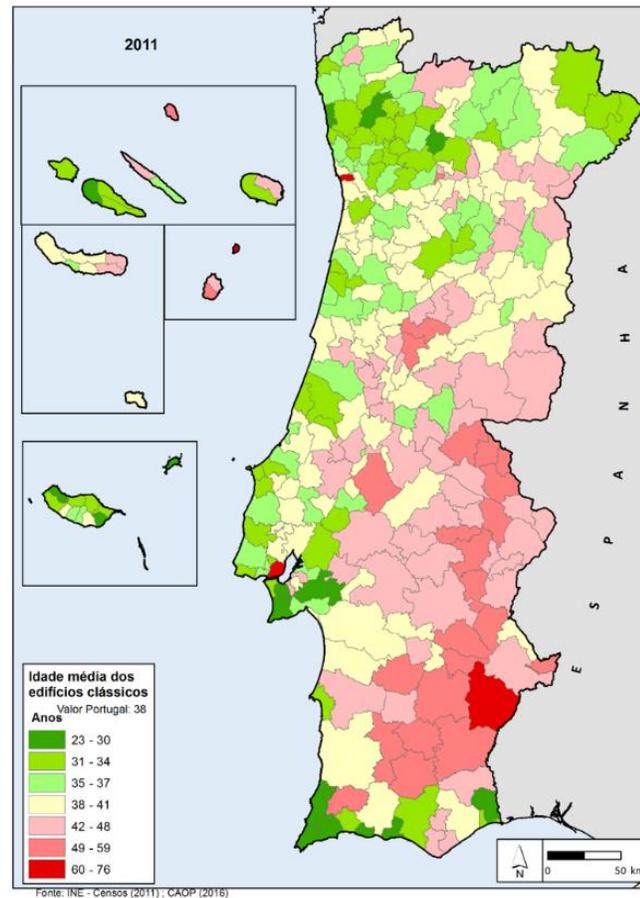
Proporção de alojamentos familiares ocupados sem instalações (1970-2011)

	Água canalizada	Esgoto	Instalações sanitárias	Duche / Banho
1970	52,6	39,7	41,9	67,7
1981	28,5	32,9	22	42,6
1991	13,2	16,4	11,5	18,2
2001	2,1	1,7	5,8	6,3
2011	0,6	0,5	0,9	2

Número de alojamentos sem pelo menos uma das infraestruturas básicas (2011)



Idade média do parque edificado (2011)

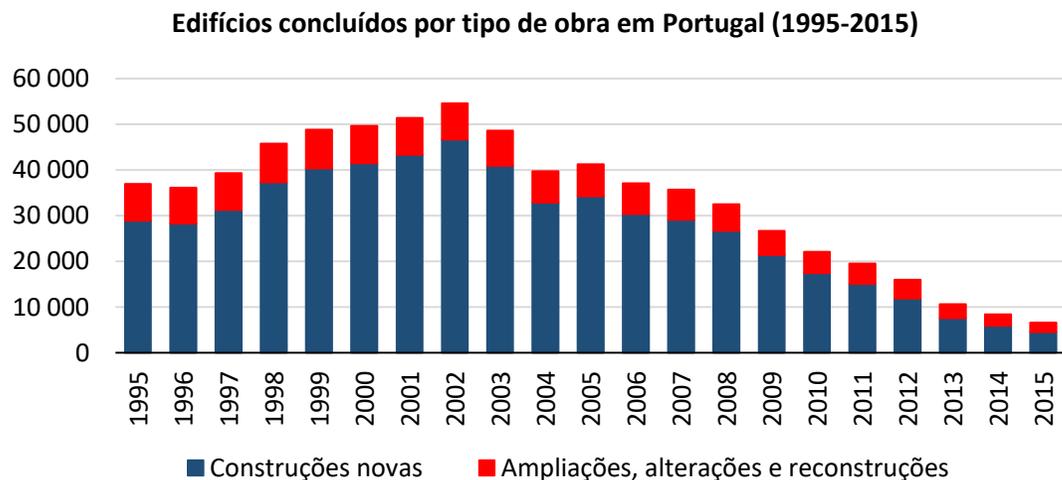


Fonte dos dados: INE, Recenseamento da População e Habitação.

As políticas de habitação e o ordenamento do território nas últimas décadas

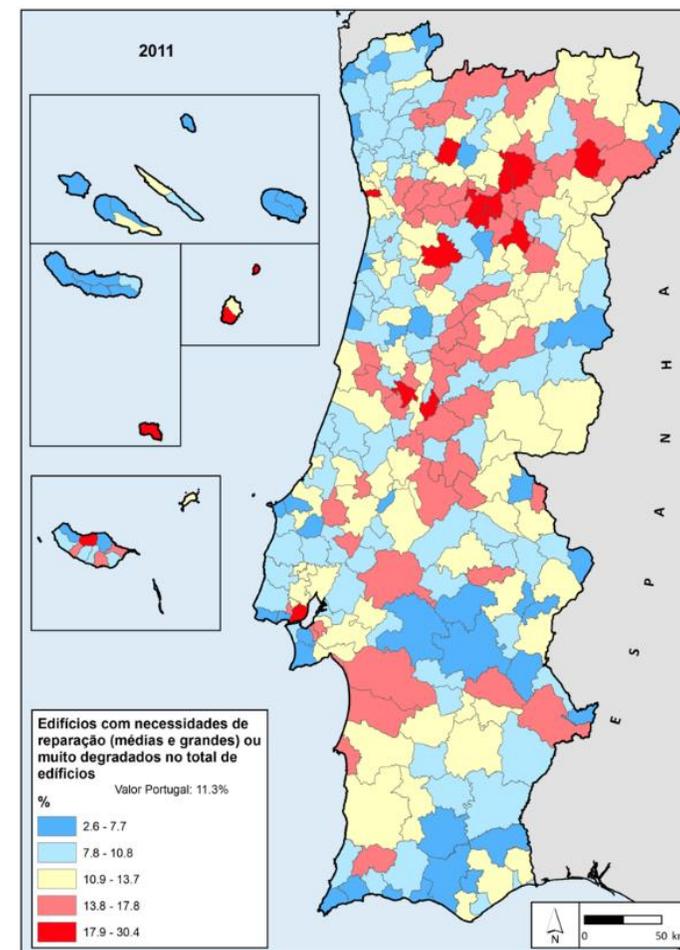
O processo de expansão do parque habitacional

Em termos de matéria de OT, as políticas públicas não travaram os processos de expansão urbana. As **periferias cresceram**, muitas vezes **desqualificadas**, não garantindo o mínimo de serviços de proximidade às populações residentes. Construir novo nas áreas em expansão urbana era mais barato do que reabilitar nos centros antigos. E assim, **os centros antigos ficaram despovoados e esquecidos**. O estado de conservação do parque habitacional continua a ser uma preocupação. **Apesar das necessidades de intervenção no edificado, as obras para reabilitação têm ainda um peso pouco significativo, quando comparada com a edificação nova, mas com tendências para aumentar.**



Fonte dos dados: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Proporção de edifícios degradados (2011)



Fonte: INE - Censos (2011); CAOP (2016)

Fonte dos dados: INE, Recenseamento da População e Habitação.

Novos desafios para as políticas de habitação e ordenamento do território

Tendências

As alterações climáticas, o envelhecimento da população e a escassez de recursos públicos vão ter um impacto que deve ser perspectivado em termos de políticas de habitação e de ordenamento do território. São os municípios que têm as competências em matéria de gestão do território e, por isso, estão melhor posicionados para desenvolver uma política de habitação integrada. A política habitacional deve ser equacionada de uma forma articulada, contribuindo para a contenção no uso do solo, o reforço da reabilitação do edificado e para uma maior articulação entre a oferta e a procura, em que a habitação, os serviços de proximidade e a mobilidade urbana devem ser integrados.

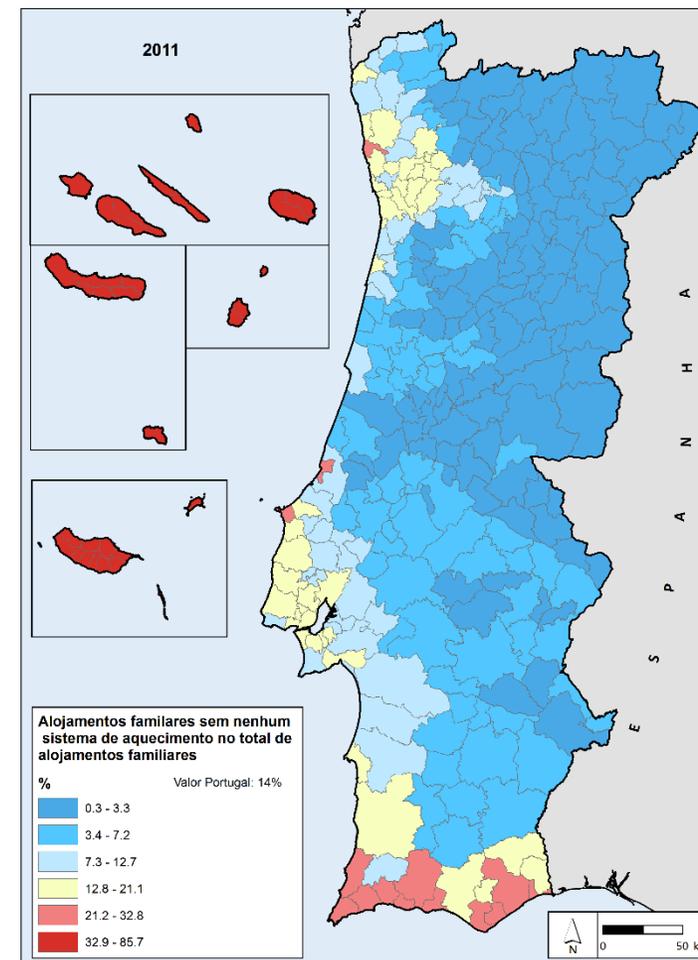
Novos desafios para as políticas de habitação e ordenamento do território

Tendências: I. Alterações climáticas

Em 2012, **90% da população a residir em Portugal afirmava estar satisfeita ou muito satisfeita com a sua habitação**, representando um aumento de 8 pontos percentuais em relação a 2007. Contudo, quando analisamos alguns indicadores relativos aos níveis de conforto que o alojamento oferece aos residentes, verificamos que **Portugal tem ainda vários problemas por resolver, sobretudo quando comparado com os países europeus.**

As **alterações climáticas** constituem um importante desafio para a política de habitação. **Na UE, Portugal é o país que mostra uma maior incapacidade em manter a casa quente durante o inverno.** Quase metade da população portuguesa (46,6%, em 2012) reside numa habitação que não é confortavelmente quente durante o inverno. Se considerarmos a população que vive num contexto de **privação material severa, os valores sobem para os 70%.** Isto é ainda mais preocupante quando nos confrontamos com a realidade de que, em Portugal, morre-se mais por episódios de frio do que por calor.

Proporção de alojamentos sem sistema de aquecimento (2011)



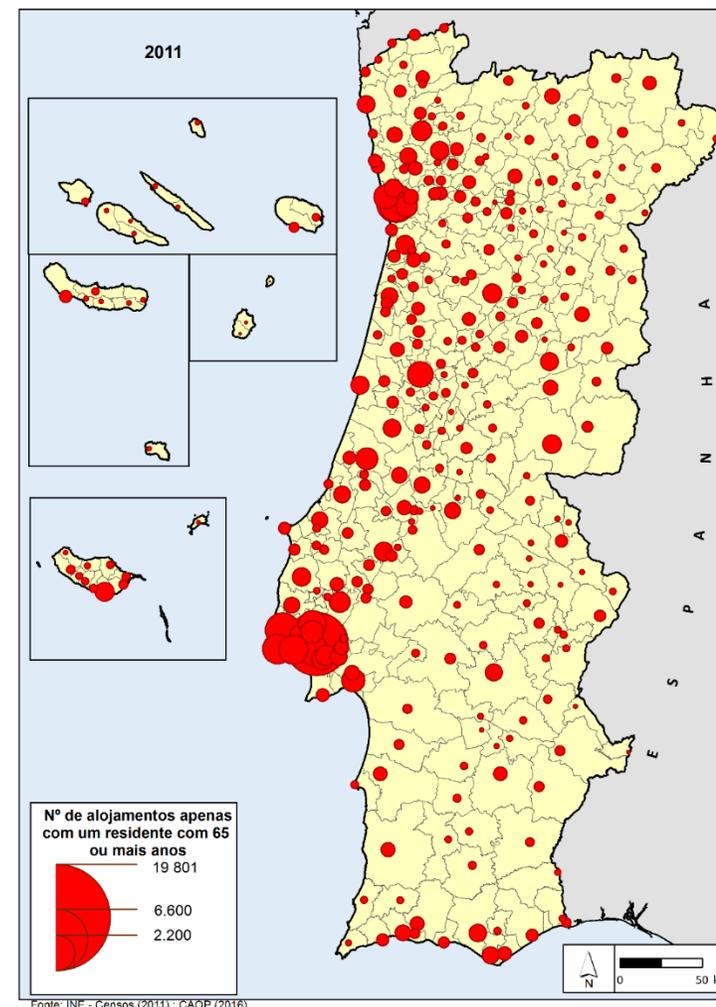
Fonte dos dados: INE, Recenseamento da População e Habitação.

Novos desafios para as políticas de habitação e ordenamento do território

Tendências: II. Envelhecimento

- O envelhecimento vai determinar o aumento do número de indivíduos com “mobilidade reduzida”, em que as condições de habitabilidade constituem um dos elementos fundamentais à sua qualidade de vida. Em 2011, **59% da população residente com quinze e mais anos, com pelo menos uma dificuldade na realização de atividades do quotidiano devido a problemas de saúde ou decorrentes da idade, residia em edifícios com três ou mais alojamentos familiares sem elevador e 62% residia em edifícios que tinham uma entrada não acessível à circulação em cadeira de rodas.**
- O envelhecimento da população associa-se a um aumento de idosos a residirem sós. Se tivermos em conta a população residente com 65 ou mais anos, muita dela com dificuldades em termos de mobilidade, **podemos estimar a necessidade de adequar as habitações de uma população cada vez mais envelhecida e com dificuldades de locomoção.**

Alojamentos ocupados apenas por um residente com 65 ou mais anos (2011)



Fonte: INE - Censos (2011); CAOP (2016)

Fonte dos dados: INE, Recenseamento da População e Habitação.

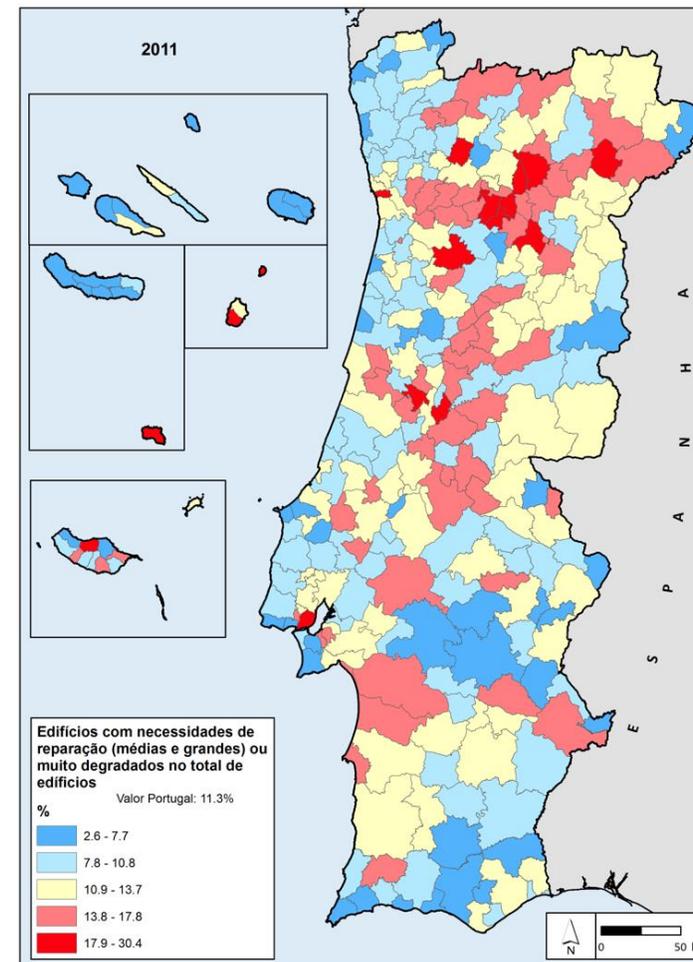
Novos desafios para as políticas de habitação e ordenamento do território

Tendências: III. População vulnerável socialmente

A política pública tem de continuar a dar atenção especial aos mais vulneráveis socialmente e estar atenta aos níveis de pobreza e às diferentes formas de exclusão. Neste âmbito, as políticas públicas devem-se orientar em vários sentidos:

- apostar na regeneração urbana das principais concentrações de bairros sociais, promovendo uma melhor integração urbana;
- reforçar os programas dirigidos aos indivíduos que têm dificuldades financeiras em aceder ao mercado de habitação para arrendamento, nomeadamente as camadas mais jovens;
- promover a reabilitação do edificado arrendado ocupado por camadas de população socialmente vulnerável, através de uma política que incentive mais a reabilitação.

Proporção de edifícios com necessidades de média ou grande dimensão ou muito degradados (2011)



Fonte dos dados: INE, Recenseamento da População e Habitação.



Novos desafios para as políticas de habitação e ordenamento do território

- **A política pública de habitação tem de ter como objetivo principal a resolução dos problemas das pessoas**, num contexto mais alargado de Política de Cidades e de Ordenamento do Território, em que as intervenções físicas são um instrumento ao serviço da construção de espaços urbanos de coesão social, mas também de competitividade económica e qualidade ambiental.
- **É fundamental criar condições para garantir a todos os cidadãos não só uma habitação condigna (pública ou privada), mas uma qualidade de vida e um bem-estar social.**
- É essencial desenvolver Programas Locais de Habitação, que integrem os princípios de OT, que contribuam para um **melhor equilíbrio entre a procura e a oferta de habitação e que acautelem nas áreas residenciais a localização de serviços de proximidade** tendo em vista a autonomia e o bem-estar das populações, nomeadamente dos mais idosos e dos mais vulneráveis socialmente.
- A intervenção nos espaços públicos e os programas de mobilidade são centrais nos processos de integração urbana.
- **A política de habitação deve ser uma política de proximidade.**
- Estes programas devem ser desenvolvidos envolvendo as populações e atores muito distintos, através de **processos de participação cívica** que contribuam para a construção de uma **gestão territorial mais inteligente e colaborativa** tendo em vista nomeadamente um reforço da qualidade de vida das pessoas.